



Comune di Empoli

Settore III Politiche Territoriale
Servizio Urbanistica

Variante urbanistica
ai sensi all'art. 19 della L.R. 65/2014

SCHEDE NORMA
aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo
o a Progetto Unitario Convenzionato

Sindaco: **Brenda Barnini**

*Assessore all'Urbanistica- Edilizia privata –
Lavori Pubblici :* **Franco Mori**

Dirigente del Settore: **Paolo Pinarelli**

Garante della comunicazione: **Romina Falaschi**

Settore III - Politiche Territoriali

Andrea Bonatti

Chiara Lotti

Romina Falaschi

Francesca Tomazzoni

Aspetti ambientali

Andrea Bonatti

Hanno collaborato:

(Stage Formativo C.d.L PCTP)

Ilaria Giusti

Gennaro Capuano

Contributi di settore

Settore Edilizia Privata:

Paola Corsinovi

Settore Lavori Pubblici: **Stefano Mancini,**

Contributi intersettoriali

Settore Espropri e patrimonio

Settore Ambiente

Consulenti

Aspetti idrologici - Idraulici

Aspetti geologici

*Sistema Informativo Territoriale ed
Aspetti Informatici*



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

**SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO O
A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO**

**AREE PRODUTTIVE
VARIANTE AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO E VARIANTE DI MINIMA ENTITA' AL
PIANO STRUTTURALE**

INDICE

NORME DI CARATTERE GENERALE	4
Scheda n° 3.11	7
Scheda n° 7.5	12
Scheda n° 8.1	19
Scheda n° 12.6	25
Scheda n° 12.8	30
Scheda n° 12.9	36
Scheda n° 12.10	42
Scheda n° 12.11	47
Scheda n° 13.1	54
Scheda n° 14.3	59



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO O A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

NORME DI CARATTERE GENERALE

Le previsioni urbanistiche degli interventi disciplinati dalle Schede Norma, inserite sulla base di contenuti progettuali di dettaglio che soddisfano le condizioni indicate nell'ultimo comma dell'art. 17 della L.17.8.1942, n. 1150, inserito dall'art. 5, comma 8 del D.L. 13/5/2011, n. 70, così come conv. in legge dalla L. 12/7/2001, n. 106 *, non sono sottoposte a Valutazione ambientale strategica, né a verifica di assoggettabilità.

Modeste variazioni di tali contenuti non necessitano di variante al R.U., né di nuova procedura di V.A.S.

Dovranno invece essere sottoposte a Valutazione ambientale strategica o a verifica di assoggettabilità, le previsioni urbanistiche che sono state inserite nelle seguenti schede norma, senza il livello di dettaglio progettuale necessario a soddisfare le condizioni indicate nell'ultimo comma dell'art. 17 della L. n. 1150/1942:

Scheda n° 7.5
Scheda n° 12.6
Scheda n° 12.8
Scheda n° 13.1
Scheda n° 14.3

Tutte le trasformazioni previste nelle schede sono comunque soggette al rispetto delle disposizioni contenute nella Parte III, Titolo I Capo II delle Norme del Regolamento Urbanistico, cui si aggiungono le eventuali prescrizioni specifiche derivanti dalle attività di valutazione, contenute nella sezione 11 delle schede norma.

L'entità della superficie territoriale riportata nelle schede è indicativa e dovrà essere verificata da un rilievo strumentale.

L'eventuale non corrispondenza, nel caso la scheda non indichi una specifica quantità di S.U.L., comporta l'adeguamento del dimensionamento e dei parametri urbanistico-edilizi alla superficie determinata per via strumentale, senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Ai sensi dell'art. 95 comma11 della L.R.T. 10 Novembre 2014, n. 64, perdono efficacia qualora entro cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o dalla modifica che le contempli non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

** Legge 12/07/20011 n. 106 art. 5, comma 8 "Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste. Nei casi in cui lo strumento attuativo di piani urbanistici comporti variante allo strumento sovraordinato, la valutazione ambientale strategica e la verifica di assoggettabilità sono comunque limitate agli aspetti che non sono stati oggetto di valutazione sui piani sovraordinati. I procedimenti amministrativi di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità sono ricompresi nel procedimento di adozione e di approvazione del piano urbanistico o di loro varianti non rientranti nelle fattispecie di cui al presente comma".*

BOZZA

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

Considerato che il progetto unitario non presenta caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce un aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria o comunque di semplice realizzazione tecnica, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione che preveda:

- la localizzazione degli edifici esclusivamente nel sedime residuo esterno alle fasce individuate dalle distanze di prima approssimazione (Dpa) determinate secondo la metodologia dei paragrafi 5.1.3 e 5.1.4 del documento allegato al D.M. Ambiente 29 maggio 2008e ss.mm.ii.;
- la preventiva autorizzazione del progetto degli edifici e delle opere pertinenziali del gestore delle linee elettriche presenti sul sito;
- la preventiva valutazione del campo elettromagnetico rilevabile con misurazioni in sito e la loro valutazione ai fini del rispetto degli obiettivi di qualità nella progettazione di nuovi insediamenti posti in prossimità di linee elettriche esistenti operanti alla frequenza di 50 Hz;
- la realizzazione delle "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non ceduta, di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

SF superficie fondiaria
Slp superficie lorda di pavimento

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento è attivabile, nelle quantità massime previste, esclusivamente una delle seguenti funzioni:

Ambito D2/E - Funzioni Artigianali F.1.2

- Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,80 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,65
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

Ambito D2/E - Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.5

- Direzionale di servizio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,90 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,65
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Industriale ed artigianale

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: <ul style="list-style-type: none"> a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile; c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

- Direzionale di servizio

	Funzione	Usi compatibili
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' (è richiesta una nuova valutazione)

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

9.2 - Pericolosità Geologica: G.3 Pericolosità geologica elevata.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F3 Fattibilità condizionata - alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Qualora gli esiti delle verifiche condotte secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Norme del RU – Attività di valutazione possano generare effetti critici elevati o molto elevati. Il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- Il rispetto degli obiettivi di qualità nella progettazione di nuovi insediamenti posti in prossimità di linee elettriche esistenti operanti alla frequenza di 50 Hz;
- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La minima unità di intervento sarà quella corrispondente all'intero comparto, come definito dalla presente Scheda norma.



BC



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 7.5

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 7 “Le espansioni lineari Corniola Pozzale Case nuove”**

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento è localizzata a destra di Via D'Ormicello (tracciato viario originario verso Sud ormai sostituito dalla Via Val D'Orme) che costeggia il Torrente Orme.

L'ambito riguarda un sito dismesso di una cava di argilla e di una fornace di grande dimensione, al centro ormai, di un piccolo borgo semirurale a tessuto rado.

Si tratta di un'area di grande estensione corrispondente ad un sito dismesso di una cava di argilla e di una fornace al centro di un piccolo borgo semirurale a tessuto rado.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica – Rigenerazione urbana

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 45.536

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Predisporre le condizioni urbanistiche indispensabili ai fini di favorire la ricucitura con il tessuto urbano consolidato attraverso il recupero delle aree degradate derivanti dalla fatiscenza degli immobili non più utilizzati e dagli usi impropri degli spazi aperti.

E' prevista una quota di residenziale (44% del totale delle funzioni insediabili) al fine di incentivare il recupero dell'area ed evitare una riconversione non controllabile attuabile attraverso interventi edilizi diretti.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 45.526 c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria		
- strade pubbliche		come da progetto di PUA
- strade private interne al comparto		come da progetto di PUA
- dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare		mq 2.838
- dotazioni minime di verde pubblico da realizzare		mq 4.830
- dotazioni minime Aree verdi private per la mitigazione/compensazione		mq 11.173
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- realizzare l'area a Verde pubblico di cui all'art. 85 del vigente RUC come localizzate dalle presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale a protezione della viabilità di margine esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- localizzare la funzione residenziale in posizione non contigua a quelle artigianali.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento

e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

a) Artigianale F.1.2	Sul	1.600 mq
b) Residenziale	Sul	4.275 mq

c) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1	Sul	4.000 mq
d) Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.6	Sul	900 mq
e) Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.8	Sul	900 mq

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

SF superficie fondiaria

Slp superficie lorda di pavimento

Sv superficie di vendita

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento è attivabile, nelle quantità massime previste, esclusivamente una delle seguenti funzioni:

Ambito D2 - Funzioni Artigianali F.1.2

- Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,40 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

Ambito C - sottozona funzionale: Residenziale

- Residenza

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,35
b) Superficie utile lorda	Sul	4.000 mq
c) Altezza massima	H	10,50 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,45
e) Numero massimo di piani fuori terra	Np	3
f) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	mq. 3 ogni 30 mq. di Sul
g) Dotazione verde pubblico	Vp	mq. 9 ogni 30 mq. di Sul

Ambito D2 - sottozona funzionale: Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Commerciale al dettaglio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,45 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp
g) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq/ mq Sv

Ambito D2 - sottozona funzionale: Terziario di tipo diffuso - attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati, F.4.6

- Direzionale di servizio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq

c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,45
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp

Ambito D2 - sottozona funzionale: Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.8

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,45
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

Ambito D2

- Industriale ed artigianale

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	<p>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> d) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; e) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile; f) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

Ambito C

- Industriale ed artigianale

	Funzione	Usi compatibili
	Residenziale	a) Residenza

Ambito D2

- Commerciale al dettaglio

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	<p>Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</p> <p>Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.</p>

Ambito D2

- Direzionale di servizio

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapica, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

Ambito D2

	Funzione	Usi compatibili
F.4.8	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle dotazioni a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' (è richiesta una nuova valutazione)

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

9.2 - Pericolosità Geologica: **G.2** Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: **I.1 - I.2** Pericolosità idraulica media.

9.4 - Pericolosità Sismica: **S.2** Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: **F2** Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: **F2** Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: **F2** Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

E' consentita la realizzazione del Piano attuativo tramite stralci funzionali, anche attraverso l'individuazione di Unità Minime di Intervento che preveda la realizzazione di parti (comprehensive della quota parte di urbanizzazioni e standards urbanistici) autonomamente funzionali.

Nelle more di approvazione del PUA, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 64/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.

In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 64/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La minima unità di intervento sarà quella determinata dallo stralcio funzionale o Unità minima d'intervento, definita in sede di redazione del Piano attuativo, ovvero secondo le modalità stabilite dal progetto di rigenerazione urbana.



BOZZA

Qualora venga raggiunto il completo utilizzo delle aree destinate a spazi pubblici, previste nella Scheda norma, ovvero la Scheda norma non indichi spazi idonei, le quantità residue prescritte dovranno essere monetizzate, con le modalità di cui al punto 6.

c) Superficie fondiaria

Sf

a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

Considerato che il progetto unitario non presenta caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce in aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione che preveda:

- la demolizione degli edifici insistenti nell'area posta all'incrocio tra via Val d'Elsa e Via Lucchese nei limiti definiti dalla Scheda norma;
- la realizzare la sistemazione della sede viaria di detta intersezione e dell'area adiacente di sedime degli edifici preesistenti nei limiti, sulla base di un progetto definito in accordo con gli uffici competenti;
- la realizzazione del parcheggio pubblico, come indicato nella Scheda norma;
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto;
- la cessione gratuita delle aree sopra dette all'Amministrazione comunale.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non ceduta, di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

f) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1	Sul	2425 mq
g) Ambito D2/S - Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5 e attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati, F.4.6	Sul	260 mq

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	5,00 m

SF superficie fondiaria

Slp superficie lorda di pavimento

Sv superficie di vendita

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento è attivabile, nelle quantità massime previste, esclusivamente una delle seguenti funzioni:

Ambito D2/S - Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Commerciale al dettaglio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,45 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp
g) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq/ mq Sv

Ambito D2/S - Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5 e attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati, F.4.6

- Direzionale di servizio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp

Ambito D2/S - Depositi e Commercio all'ingrosso F.5.1

- Commerciale all'ingrosso e depositi

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,15
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,20 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,30
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
f) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Commerciale al dettaglio

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

- **Direzionale di servizio**

	Funzione	Usi compatibili
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, cornici, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapica, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

- **Commerciale all'ingrosso e depositi**

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' (è richiesta una nuova valutazione)

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 kg/cm^2 e da intervalli limitati con $R_p > 20 kg/cm^2$. Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con R_p intorno a 10 kg/cm^2 rispetto a quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.3/I.4 Pericolosità idraulica da elevata molto elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2-S.3 Pericolosità sismica locale da verificare.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 fattibilità condizionata

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2-F3 (da verificare).

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Norme del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- uno studio sui flussi di traffico veicolare attratti;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

Nelle more di approvazione del PUC, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. MODALITA' ATTUATIVE

La minima unità di intervento sarà quella corrispondente all'intero comparto, come definito dalla presente Scheda norma.





COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 12.6

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 12 “La piana industriale”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento è compresa tra la via di Bastia, la nuova strada di penetrazione interna alla zona industriale del Terrafino e la viabilità di collegamento della zona industriale con Via Primo Maggio.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo Impianto

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 122.700

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Predisporre le condizioni urbanistiche indispensabili ai fini di favorire la localizzazione di attività produttive con funzione prevalente di depositi e logistica.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- | | | |
|--|-----------|-------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 123.600 c.a. |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria | | |
| - strade pubbliche | | come da progetto di PUA |
| - dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare | | mq 3.700 |
| - dotazioni minime di verde pubblico da realizzare | | mq 5.000 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- realizzare le “Aree a verde privato” di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;

- realizzare l'area a Verde pubblico di cui all'art. 85 del vigente RUC come localizzate dalle presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale ed attrezzata per pic-nic. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- redige una relazione finalizzata alla valutazione della sostenibilità del traffico indotto dalle previsioni di piano con specifico riferimento al traffico generato dai mezzi pesanti;
- prevedere un'area adibita esclusivamente al lavaggio dei mezzi industriali e commerciali. Tale area dovrà essere dotata di tutti gli accorgimenti e attrezzature necessarie al fine di evitare la contaminazione di suolo e sottosuolo da acque reflue contaminate, compreso la presenza di pozzetti disoleatori, sistemi di filtraggio delle acque provenienti dal lavaggio, etc. affinché le acque saponose e i residui oleosi non contribuiscano all'inquinamento della falda e del sottosuolo.
- realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento

e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade		

salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati Ds 8,00 m

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento è attivabile, nelle quantità massime previste, esclusivamente una delle seguenti funzioni:

Ambito D7 - sottozona funzionale: Depositi e logistica indoor F.5.2

- Commerciale all'ingrosso e depositi

- Rapporto di copertura fondiario	Rc	0.60
- Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0.50 mq/mq
- Altezza massima	H	10,00 m
- Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
- Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
- Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

Ambito D7 - sottozona funzionale: Logistica a cielo libero F.5.3

- Commerciale all'ingrosso e depositi

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0.20
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0.50 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,30
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
f) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

Funzione		Usi compatibili
F.5.2	Depositi e logistica indoor	<p>Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; b) gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.

Funzione		Usi compatibili
F.5.3	Logistica a cielo libero	<p>Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. Svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente all'aperto su piazzali.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le rimesse di mezzi di trasporto pubblico, le attività di autotrasportatori e autoparchi; b) i depositi di imprese edili; c) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; d) gli uffici amministrativi legati all'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle dotazioni a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' (è richiesta una nuova valutazione)

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

Presenza di terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di strati con R_p compresa tra 10 e 20 kg/cm^2 e da intervalli limitati con $R_p > 20 \text{ kg/cm}^2$. Queste caratteristiche possono peggiorare o migliorare in funzione dell'incidenza dei livelli con R_p intorno a 10 kg/cm^2 su quelli con R_p intorno a 20 kg/cm^2 . La resistenza a rottura è variabile da media a bassa mentre la compressibilità è variabile da media ad elevata. In profondità sono presenti invece terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, caratterizzati da valori di R_p che si mantengono mediamente intorno a 10 kg/cm^2 o minori e che comportano una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata.

9.2 - Pericolosità Geologica: G.3 Pericolosità geologica elevata (per la presenza di terreni con una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata entro i 5-10 m dal piano campagna).

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2/I.4 Pericolosità idraulica da media a molto elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area e funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: La fattibilità condizionata derivante dalla "pericolosità idraulica molto elevata" decade in seguito all'avvenuta realizzazione delle opere di messa in sicurezza che consistono nelle casse di espansione sul Rio Volpi, comprese all'interno del perimetro dell'area in questione. "Vigono i vincoli del R.D. 523/1904 e della L.R. 21/2012 relativamente alla distanza minima delle opere dai corsi d'acqua e dalle opere idrauliche"

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

E' consentita la realizzazione del Piano attuativo tramite stralci funzionali, anche attraverso l'individuazione di Unità Minime di Intervento che preveda la realizzazione di parti (comprehensive della quota parte di urbanizzazioni e standards urbanistici) autonomamente funzionali.

Nelle more di approvazione del PUA, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La minima unità di intervento sarà quella determinata dallo stralcio funzionale o Unità minima d'intervento, definita in sede di redazione del Piano attuativo.





COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 12.8

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 12 “La piana industriale”**

D.M.1444/1968 **Zona territoriale omogenea D**

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento è localizzata a destra della S.S. n.67 Tosco Romagnola, a Nord della Ferrovia Firenze-Pisa-Livorno e fronteggia l'ambito della Grande struttura di vendita di S.Maria.

Si tratta di un'area di media estensione collocata nella fascia periferica dell'area urbanizzata in diretta relazione con il territorio aperto, caratterizzata da una marcata prevalenza di fabbricati a destinazione produttive in parte sottoutilizzati e da deposito di mezzi per movimenti di terra.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica – Rigenerazione urbana

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 37.826

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Predisporre le condizioni urbanistiche indispensabili ai fini di favorire la ricucitura con il tessuto urbano consolidato attraverso l'incentivazione al trasferimento delle attività artigianali presenti e al recupero delle aree degradate derivanti dalla fatiscenza degli immobili non più utilizzati e dagli usi impropri degli spazi aperti.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- | | | |
|--|-----------|-------------------------|
| a) Superficie territoriale | St | mq. 37.826 c.a. |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria | | |
| - strade pubbliche | | come da progetto di PUA |
| - dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare | | mq 3.808 |
| - dotazioni minime di verde pubblico da realizzare | | mq 3.808 |
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
| d) Superficie destinata ad attrezzature a scala comunale | | mq 3.688 |

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di:
 - a. Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati;
 - b. Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua.
- realizzare l'area a Verde pubblico di cui all'art. 85 del vigente RUC come localizzate dalle presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale a protezione della viabilità di margine esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tendendo conto anche degli scenari ex-post intervento

e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stationamento dei veicoli.

Il PUA dovrà contenere la cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'area posta in fregio alla rotatoria della S.S. Tosco Romagnola e destinata ad attrezzature a scala comunale, come localizzata dalla presente Scheda norma e nelle quantità di cui al precedente paragrafo 5 capoverso d.

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

a) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1	Sul	2600 mq
b) Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere F.3.1	Sul	6000 mq
c) Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.6	Sul	1300 mq
d) Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.8	Sul	1300 mq

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

SF superficie fondiaria

Slp superficie lorda di pavimento

Sv superficie di vendita

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento è attivabile, nelle quantità massime previste, esclusivamente una delle seguenti funzioni:

Ambito D3 - sottozona funzionale: Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Commerciale al dettaglio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp
g) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq/ mq Sv

Ambito D3 - sottozona funzionale: Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere F.3.1

- Turistico-ricettiva

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,75 mq/mq
c) Altezza massima	H	15,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp
g) Parcheggio aggiuntivo	Pr	40 mq/100 mq Sul

Ambito D3 - sottozona funzionale: Terziario di tipo diffuso - attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati, F.4.6

- Direzionale di servizio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,65 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp

Ambito D3 - sottozona funzionale: Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.8

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,65 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

Ambito D3

- Commerciale al dettaglio

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

Ambito D3

- Turistico-ricettiva

	Funzione	Usi compatibili
F.3.1	Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Alberghi, hotel, motel e villaggi albergo e residenze speciali per studenti, compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sale convegni, spazi comuni funzionalmente connessi con l'attività principale.

Ambito D3

- Direzionale di servizio

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapia, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

Ambito D3

	Funzione	Usi compatibili
F.4.8	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle dotazioni a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' (è richiesta una nuova valutazione)

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

9.2 - Pericolosità Geologica: G.3 Pericolosità geologica elevata (per la presenza di terreni con una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata entro i 5-10 m dal piano campagna).

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area e funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

E' consentita la realizzazione del Piano attuativo tramite stralci funzionali, anche attraverso l'individuazione di Unità Minime di Intervento che preveda la realizzazione di parti (comprehensive della quota parte di urbanizzazioni e standards urbanistici) autonomamente funzionali.

Nelle more di approvazione del PUA, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo e di quello relativo al PUA 12.9, è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 64/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.

In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 64/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere, oltre gli ambiti definiti dal PUA 12.8 e 12.9, anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La minima unità di intervento sarà quella determinata dallo stralcio funzionale o Unità minima d'intervento, definita in sede di redazione del Piano attuativo, ovvero secondo le modalità stabilite dal progetto di rigenerazione urbana.





COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 12.9

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 12 “La piana industriale”**

D.M.1444/1968 **Zona territoriale omogenea D**

1. DESCRIZIONE

L'area oggetto dell'intervento è localizzata a destra della S.S. n.67 Tosco Romagnola, tra la Ferrovia Firenze-Pisa-Livorno e la S.G.C. Firenze-Pisa-Livorno al di sopra dell'area industriale di Terrafino.

Si tratta di un'area di media estensione collocata nella fascia periferica dell'area urbanizzata in diretta relazione con il territorio aperto, caratterizzata da una marcata prevalenza di fabbricati a destinazione produttive in parte sottoutilizzati e da deposito di inerti.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica – Rigenerazione urbana

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 40.175

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

Predisporre le condizioni urbanistiche indispensabili ai fini di favorire la ricucitura con il tessuto urbano consolidato attraverso l'incentivazione al trasferimento delle attività artigianali presenti e al recupero delle aree degradate derivanti dalla fatiscenza degli immobili non più utilizzati e dagli usi impropri degli spazi aperti.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 40.175 c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria		
- strade pubbliche		come da progetto di PUA
- dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare		mq 2.328
- dotazioni minime di verde pubblico da realizzare		mq 2.328
- aree da cedere all'amministrazione comunale per att		mq 2.328
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b
e) Superficie destinata ad attrezzature a scala comunale		mq 1.946

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomico, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di:
 - c. Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine;
- realizzare l'area a Verde pubblico di cui all'art. 85 del vigente RUC come localizzate dalle presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale a protezione della viabilità di margine esistente. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.
- realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento

e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Il PUA dovrà contenere la cessione gratuita all'amministrazione comunale dell'area posta a Sud del comparto e destinata ad attrezzature a scala comunale, come localizzata dalla presente Scheda norma e nelle quantità di cui al precedente paragrafo 5 capoverso d).

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

e) Funzioni Artigianali F.1.2 - F.1.3 - F.1.4	Sul	6000 mq
f) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1	Sul	5070 mq

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

SF superficie fondiaria

Slp superficie lorda di pavimento

Sv superficie di vendita

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento è attivabile, nelle quantità massime previste, esclusivamente una delle seguenti funzioni:

Ambito D1 - sottozona funzionale: Funzioni Artigianali F.1.2 - F.1.3 - F.1.4

- Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,50 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
f) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

Ambito D2 - sottozona funzionale: Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Commerciale al dettaglio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,35
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,45 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,50
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp
g) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq/ mq Sv

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

Ambito D1

- Industriale ed artigianale

Funzione		Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: g) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati

	Funzione	Usi compatibili
		all'attività produttiva; h) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile; i) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.3	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi falegnamerie, manifattura artigiana, e comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

Ambito D2

- Commerciale al dettaglio

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle dotazioni a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' (è richiesta una nuova valutazione)

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

9.2 - Pericolosità Geologica: G.3 Pericolosità geologica elevata (per la presenza di terreni con una bassa resistenza a rottura e compressibilità elevata entro i 5-10 m dal piano campagna).

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2/I.4 Pericolosità idraulica da media a molto elevata (piccola porzione).

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F3 Fattibilità condizionata alla realizzazione di indagini geologiche di approfondimento del quadro stratigrafico e geotecnico. Fatte salve le prescrizioni contenute nella legge regionale 36/R del 2009, tali indagini, che potranno essere prove CPT, CPTU e/o sondaggi geognostici con prove SPT dovranno essere commisurate alle problematiche geotecniche che caratterizzano l'area e funzione della tipologia di intervento.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.
- **Condizioni di Fattibilità Idraulica per parti ricadenti in I.4, da verificare**

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Norme del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- uno studio sui flussi di traffico veicolare attratti;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

Qualora il comparto sia inserito nelle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 64/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate, dovrà essere sottoposto, unitamente a quello relativo al PUA 12.8, a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

E' consentita la realizzazione del Piano attuativo tramite stralci funzionali, anche attraverso l'individuazione di Unità Minime di Intervento che preveda la realizzazione di parti (comprehensive della quota parte di urbanizzazioni e standards urbanistici) autonomamente funzionali.

Nelle more di approvazione del PUA, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

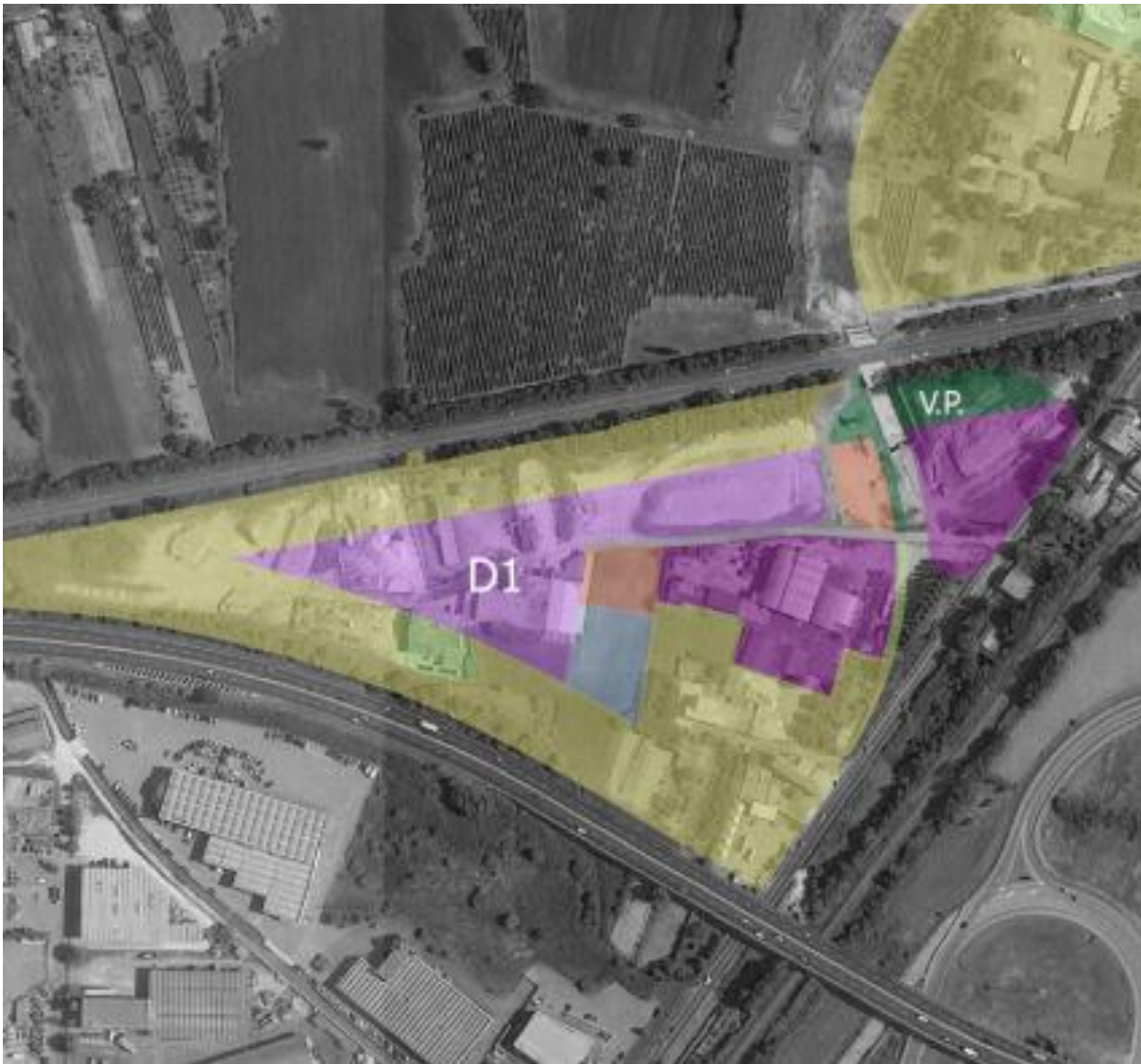
Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

Con specifico riferimento agli ambiti definiti dal presente Piano attuativo e di quello relativo al PUA 12.8, è ammessa l'attivazione delle procedure di cui agli artt. 122 e successivi della L.R. Toscana n. 64/2014, relative alle disposizioni per la rigenerazione delle aree urbane degradate.

In tale ipotesi i soggetti aventi titolo possono presentare la manifestazione di interesse secondo le modalità dell'art. 126 della L.R. n. 64/2014, fermo restando che il perimetro dell'area di rigenerazione potrà comprendere, oltre gli ambiti definiti dal PUA 12.8 e 12.9, anche altre aree contigue, purché ricomprese nel territorio urbanizzato.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La minima unità di intervento sarà quella determinata dallo stralcio funzionale o Unità minima d'intervento, definita in sede di redazione del Piano attuativo, ovvero secondo le modalità stabilite dal progetto di rigenerazione urbana.



BC



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Scheda n° 12.10

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 12 "La piana industriale"

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D sottozona D1/S

1. DESCRIZIONE

L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata nella zona Nord di Castelluccio, in fregio a Via Lucchese.

Attualmente nell'area è presente un'attività industriale che risulta localizzata in area per insediamenti produttivi.

Il comparto comprende al suo interno anche un'area destinata a parcheggio pubblico e altre aree residuali destinate a verde pubblico attualmente non ancora completati.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

3. SUPERFICIE DELL'AREA

Mq 48785

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

Riqualificare l'area migliorando la qualità dell'impianto e la sua funzionalità, mantenendo l'attività in esistente

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale **St** 48.785 mq c.a.

b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (**Sup**) :

6. Le dotazioni minime di parcheggio pubblico da reperire dovranno essere dimensionate in base alle funzioni che si intenderanno insediare, nelle quantità stabilite al successivo punto 7.

7. Le dotazioni minime di verde pubblico da reperire dovranno essere dimensionate in base alle funzioni che si intenderanno insediare, nelle quantità stabilite al successivo punto 7.

Gli spazi per parcheggi e verde pubblici sono realizzati prioritariamente negli spazi indicati dalla Scheda norma e ricadenti all'interno del comparto fino al raggiungimento della loro saturazione.

Qualora venga raggiunto il completo utilizzo delle aree destinate a spazi pubblici, previste nella Scheda norma, ovvero la Scheda norma non indichi spazi idonei, le quantità residue prescritte dovranno essere monetizzate, con le modalità di cui al punto 6.

c) Superficie fondiaria **Sf** a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

Considerato che il progetto unitario non presenta caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce un aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione che preveda:

- il mantenimento della continuità idraulica del fosso esistente al fine di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali della rete ecologica mediante la realizzazione di una fascia di salvaguardia inedificabile della profondità minima di ml.10,00 su entrambi gli argini del fosso. Tale area avrà la destinazione di "Area a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua. In nessun caso si potrà prevedere il tombamento del fosso;
- la realizzazione di "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal progetto unitario;
- la sistemazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, in fregio a Via Lucchese come localizzate dalle presente Scheda norma, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale.
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non ceduta, di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	10,00 m

SF superficie fondiaria

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento è attivabile, nelle quantità massime previste, esclusivamente una delle seguenti funzioni:

Ambito D1/S - Funzione Industriale e manifatturiera F.1.1

- Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,80 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,65
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
f) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Industriale ed artigianale

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	<p>Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale, Attività di gestione rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa allo stoccaggio, selezione e cernita manuale e/o meccanica. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile; c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' (è richiesta una nuova valutazione)

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2/I.4 Pericolosità idraulica da media a molto elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2-S.3 Pericolosità sismica locale da verificare.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 fattibilità condizionata

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2-F3 (da verificare).

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Nel caso l'intervento generi impatti sull'ambiente e sul territorio, secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Norme del RU – Attività di valutazione, il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

Nelle more di approvazione del PUC, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La minima unità di intervento sarà quella corrispondente all'intero comparto, come definito dalla presente Scheda norma.





COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Scheda n° 12.11

Piano Strutturale U.T.O.E. n° 12 “La piana industriale”

D.M.1444/1968 Zona territoriale omogenea D sottozona D1/S e D2/S

1. DESCRIZIONE

L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata nella zona Nord di Castelluccio, in fregio a Via Lucchese.

Attualmente nell'area sono presenti attività industriali-artigianali e commerciali.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica.

3. SUPERFICIE DELL'AREA

Mq 48.318

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

Riqualificare l'area migliorando la qualità urbana con l'introduzione di una quota di funzioni compatibili, con l'ambito.

Il comparto è suddiviso in tre unità minime di intervento per consentire la realizzazione degli interventi ammessi anche per stralci funzionali distinti.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

- | | | |
|--|-----------|----------------|
| a) Superficie territoriale | St | 48.318 mq c.a. |
| b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria: | | |
| - dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare | mq | 543 |
| - dotazioni minime di verde pubblico da realizzare | mq | 6.000 |

Le altre dotazioni di parcheggio pubblico dovranno essere dimensionate in base alle funzioni che si intenderanno insediare, nelle quantità stabilite al successivo punto 7.

Qualora venga soddisfatta la quantità minima delle aree destinate a spazi pubblici prevista nella Scheda norma, ovvero la Scheda norma non indichi altri spazi idonei, le quantità residue dovranno essere monetizzate, con le modalità di cui al punto 6.

- | | | |
|-------------------------|-----------|-----|
| c) Superficie fondiaria | Sf | a-b |
|-------------------------|-----------|-----|

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

Considerato che il progetto unitario non presenta caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce un aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento della progettazione tramite un unico progetto unitario esteso a tutte e 3 le Unità minime di intervento (UMI) che preveda:

- la progettazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, in fregio a Via del Castelluccio, Via lucchese e lungo il contorno Sud del comparto, per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine come localizzate dalle presente Scheda norma, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunali;
- la progettazione delle aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunali;
- la progettazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.

Contestualmente al Progetto unitario per ciascuna delle 3 UMI (da presentarsi anche in maniera distinta), per le parti esclusivamente ricadenti nelle stesse, si dovrà prevedere:

- la realizzazione delle aree a Verde pubblico, di cui all'art. 85 del vigente RUC, come previste dal Progetto unitario e ricadenti nell'UMI, arborate in senso ornamentale e la loro successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale.
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti come previste dal Progetto unitario e funzionali all'UMI.
- la sistemazione delle Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati;
- esclusivamente per le UMI che ammettono l'insediamento degli esercizi commerciali con tipologia media struttura di vendita, l'apposizione della condizione che per almeno il 50% delle dotazioni di sosta di relazione necessarie, sia garantito di uso pubblico indipendentemente dagli orari di apertura delle strutture commerciali.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a parcheggio pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non ceduta, eccedente quella di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La Scheda norma definisce le Unità minime d'intervento in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

Per ciascuna UMI sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

g) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1 (UMI 2 e 3)	Sul	7.616 mq
h) In alternativa totale o parziale alla funzione commerciale, Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5 e attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati, F.4.6 (UMI 2 e 3)	Sul	7.000 mq

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

SF superficie fondiaria

Slp superficie lorda di pavimento

Sv superficie di vendita

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento è attivabile, nelle quantità massime previste, esclusivamente una delle seguenti funzioni:

UMI 1 Ambito D1/S - Funzioni Artigianali F.1.2

- Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,80 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,65
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Funzioni Artigianali F.1.2

- Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,40 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Funzioni Artigianali F.1.4

- Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,40 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,45 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m

d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq/ mq Sv

UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.5, F.4.6

- Direzionale di servizio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp

UMI 2 e 3 Ambito D2/S - Depositi e Commercio all'ingrosso F.5.1

- Commerciale all'ingrosso e depositi

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,15
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,20 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,20
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Industriale ed artigianale

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: j) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; k) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile; l) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

- Commerciale al dettaglio

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli,

		motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.
--	--	---

- Direzionale di servizio

	Funzione	Usi compatibili
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, cornici, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapica, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

- Commerciale all'ingrosso e depositi

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' (è richiesta una nuova valutazione)

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2 Pericolosità geologica media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2/I.4 Pericolosità idraulica da media a molto elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2-S.3 Pericolosità sismica locale da verificare.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 fattibilità condizionata

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2-F3 (da verificare).

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Qualora gli esiti delle verifiche condotte secondo quanto disposto dall'art.5 ter delle Norme del RU – Attività di valutazione possano generare effetti critici elevati o molto elevati. Il PUC dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri:

- la rilevanza o meno degli effetti significativi sull'ambiente;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle Norme del RU.

12. MODALITA' ATTUATIVE

Il comparto è suddiviso in 3 unità minime di intervento per consentire la realizzazione degli interventi ammessi anche per stralci funzionali distinti.

Gli interventi di trasformazione di ciascuna UMI sono soggetti alla preventiva approvazione di un unico Progetto unitario convenzionato, di cui all'art. 121 della legge regionale n. 65/2014, esteso a tutte e 3 le Unità minime di intervento (UMI).

Contestualmente, sarà ammessa l'approvazione del progetto per l'attuazione degli interventi anche di una sola UMI nonché delle relative opere di urbanizzazione e di raccordo ricadenti nell'UMI stessa e della relativa convenzione tra soggetti attuatori e Comune.

Nel caso di successiva presentazione di progetti per l'attuazione degli interventi delle altre UMI, conformi al Progetto unitario approvato, si procederà esclusivamente all'approvazione del progetto dell'UMI e della relativa convenzione.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

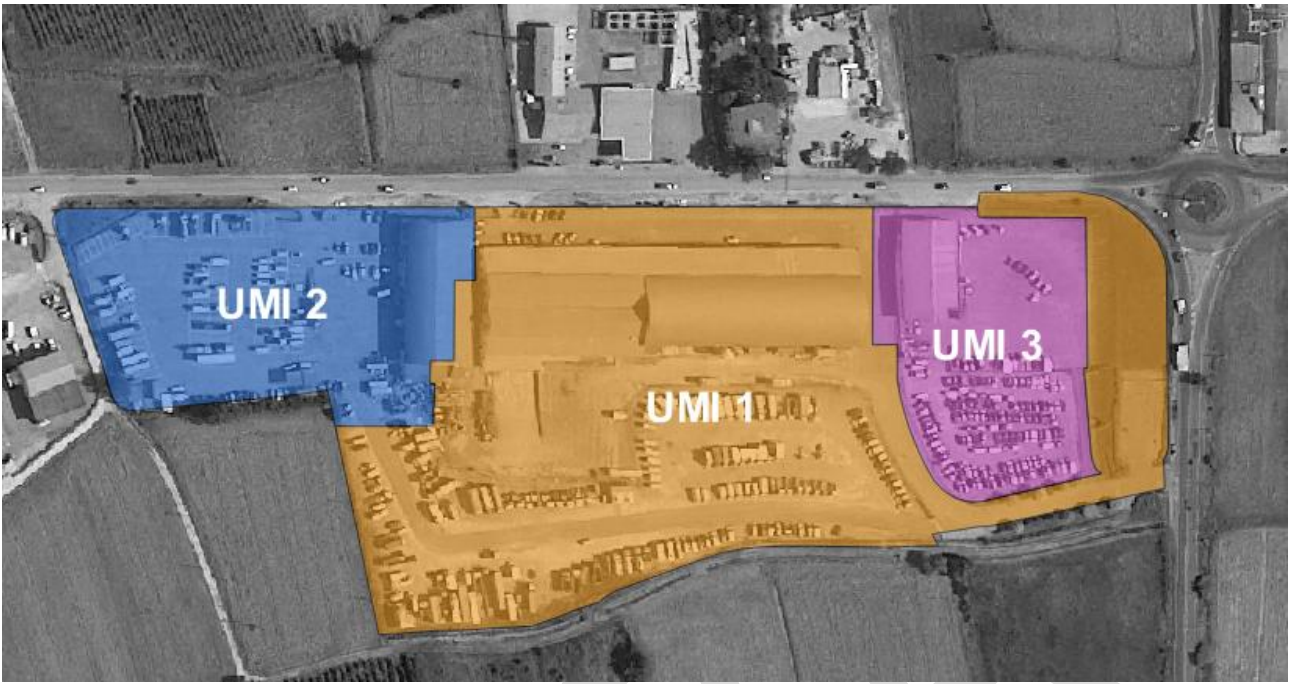
Nelle more di approvazione del Progetto unitario convenzionato, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La Scheda norma definisce i perimetri di 3 Unità minime d'intervento la cui attuazione potrà avvenire con le modalità di cui al precedente punto 12





COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

Scheda n° 13.1

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 13 “La collina”**
D.M.1444/1968 **Zona territoriale omogenea D sottozona D3/RC**

1. DESCRIZIONE

L'area di trasformazione, di forma irregolare, è localizzata in località Molin Nuovo, ad Ovest della linea ferroviaria Empoli-Siena e della S.R. Nuova 429. Attualmente nell'area è presente un'attività industriale che risulta localizzata in area per insediamenti produttivi per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (carta da macero).

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione Urbanistica/nuovo impianto.

3. SUPERFICIE DELL'AREA

Mq 37.990

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DELL'AREA

Ampliamento dell'area produttiva esistente corredata da un'area di sosta per i mezzi pesanti.

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	37.990 mq c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup) :		
i. strade pubbliche		come da progetto di PUC
ii. dotazioni minime di parcheggi pubblici di dotazione		mq 1.723
iii. dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare		mq 713
iv. dotazioni minime di verde pubblico di dotazione		mq 1.723
v. dotazioni minime di verde pubblico da realizzare		mq 535
vi. dotazioni di parcheggio pubblico da monetizzare		ii-iii
vii. dotazioni di verde pubblico da monetizzare		iv-vi
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

Considerato che il progetto unitario non presenta caratteri di complessità e rilevanza e si inserisce un aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, risulta comunque necessario un adeguato coordinamento

della progettazione che dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomica, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal PUC;
- sistemare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, saranno realizzate come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal PUC;
- realizzare l'area a parcheggio di pertinenza per la sosta di mezzi pesanti opportunamente schermata con piante, siepi ed alberature;
- la realizzazione delle opere di raccordo con le urbanizzazioni esistenti e funzionali al comparto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento

e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi ineditati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità non ceduta, di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

7. PARAMETRI URBANISITICO-EDILIZI

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	10,00 m

SF superficie fondiaria

Slp superficie lorda di pavimento

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento è attivabile, nelle quantità massime previste, esclusivamente una delle seguenti funzioni:

Ambito D3/RC - sottozona funzionale: Funzione Industriale e manifatturiera specializzata F.1.5

- Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,30
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,30 mq/mq
c) Altezza massima	H	9,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,40
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
f) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Industriale ed artigianale

	Funzione	Usi compatibili
F.1.5	Industriale e manifatturiera specializzata	Attività di recupero e trattamento di rifiuti speciali, comprensiva dello stoccaggio, selezione e cernita. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio al coperto dei materiali legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' (è richiesta una nuova valutazione)

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

9.2 - Pericolosità Geologica: G.2/G.3 Pericolosità geologica da media ad elevata.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 Pericolosità idraulica media

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2-S.3 Pericolosità sismica locale da verificare.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F3 fattibilità condizionata

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2-F3 (da verificare).

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUC dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Progetto unitario convenzionato con la relativa contestuale approvazione della convenzione tra soggetti attuatori e Comune secondo quanto disposto dall'art. 121 della legge regionale n. 65/2014.

Il rilascio dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinato alla sottoscrizione della convenzione.

Nelle more di approvazione del PUC, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La minima unità di intervento sarà quella corrispondente all'intero comparto, come definito dalla presente Scheda norma.



BC



COMUNE DI EMPOLI
Settore III Politiche Territoriali

SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDE NORMA PER LE AREE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO

Scheda n° 14.3

Piano Strutturale **U.T.O.E. n° 14 “La piana agricola”**

D.M.1444/1968 **Zona territoriale omogenea D**

1. DESCRIZIONE

L'area interessata è compresa tra via della Piovola ed il Rio della Piovola; è in parte occupata dal complesso produttivo e direzionale in attività che necessitano di ulteriori aree per il loro sviluppo ed ampliamento, nonché l'insediamento di attività di servizio complementari.

2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Ristrutturazione urbanistica

3. SUPERFICIE DELL'AREA D'INTERVENTO

Mq. 173.000

4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento sarà finalizzato alla riorganizzazione dell'esistente consentendo lo sviluppo e l'espansione di attività a basso impatto ambientale che forniscono buoni livelli di occupazione, innovazione tecnologica e l'incremento qualitativo della dotazione di servizi

5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

a) Superficie territoriale	St	mq. 174.000 c.a.
b) Superficie per opere di urbanizzazione primaria		
viii. strade pubbliche		come da progetto di PUA
ix. dotazioni minime di parcheggi pubblici da realizzare		mq 17.600
x. dotazioni minime di verde pubblico di dotazione		mq 14.000
xi. dotazioni minime di verde pubblico da realizzare		mq 9.700
xii. dotazioni di verde pubblico da monetizzare		ii-iv
c) Superficie fondiaria	Sf	a-b

6. ELEMENTI PRESCRITTIVI (invarianti di progetto)

In considerazione della complessità dell'intervento e della collocazione delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico ed agronomica, al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione previste, nel rispetto del contesto agricolo circostante; in particolare si dovrà:

- mantenere la continuità idraulica del fosso esistente al fine di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali della rete ecologica mediante la realizzazione di una fascia di salvaguardia inedificabile della profondità minima di ml.10,00 su entrambi gli argini del fosso. Tale area avrà la destinazione di "Area a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua; sulla stessa sarà operante la salvaguardia di cui all'art. Art. 98 del vigente RUC "Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica". In nessun caso si potrà prevedere il tombamento del fosso;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- realizzare le "Aree a verde privato" di cui all'art. 108 del vigente RUC con valenza di Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati, come localizzate dalle presente Scheda norma. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- realizzare l'area a Verde pubblico di cui all'art. 85 del vigente RUC come localizzate dalle presente Scheda norma, arborata in senso ornamentale ed attrezzata per il tempo libero. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo;
- realizzare le aree destinate a Zone per parcheggi pubblici, di cui all'art. 91 del vigente RUC, come localizzate dalle presente Scheda norma, arredati con piante, siepi ed alberature, secondo quanto previsto dal vigente RUC. La conformazione di tali aree sarà definita dal piano attuativo.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo quali:

- dati climatici ed analisi degli elementi dell'ambiente;
- disponibilità di luce naturale;
- fonti energetiche rinnovabili o assimilabili;
- contesto acustico;
- sorgenti di campo elettromagnetico;
- inquinamento dell'aria, tenendo conto anche degli scenari ex-post intervento

e comunque tutte le realtà territoriali specifiche.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà essere garantita:

- l'integrazione morfologica e tipologica con un rapporto equilibrato tra gli edifici e gli spazi inedificati;
- il migliore orientamento degli edifici rispetto alla radiazione solare diretta;
- l'adozione di soluzioni integrate degli impianti tecnologici;
- lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili presenti nell'area di intervento al fine di produrre energia elettrica e termica a copertura parziale o totale del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio progettato;
- la realizzazione di sistemi di fognatura dotati di reti separate per la raccolta delle acque reflue e delle acque di origine meteorica, previo eventuale trattamento di prima pioggia. Tale trattamento deve essere sempre previsto nel caso di superfici suscettibili di contaminare le acque;
- l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.

Nella progettazione degli interventi edilizi dovrà inoltre essere contemplata un'adeguata valutazione delle aree a verde circostanti gli edifici (integrazione di alberi, cespugli e coperture verdi), attuando tutte le misure finalizzate:

- al controllo dell'albedo degli spazi pavimentati e l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare;
- all'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o a stazionamento dei veicoli.

Preso atto che nell'Utoe non sussistono carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita quale dotazione minima di legge (D.M. 1444/68) risulta di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, la quantità residua non ceduta, di cui al precedente punto 5 capoverso b), dovrà essere monetizzata. Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di

danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute.

La Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia ed entro le quali sono insediabili le diverse categorie funzionali.

E' consentita la suddivisione in lotti urbanistici. Su ciascun lotto urbanistico di riferimento sono consentiti gli interventi edilizi con le limitazioni dimensionali previste nel successivo paragrafo 7.

Limiti massimi di Superficie utile lorda ammessi per specifiche categorie funzionali

a) Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1	Sul	1660 mq
b) Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8, F.4.9	Sul	3000 mq

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Per tutte le destinazioni urbanistiche

Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	8,00 m

SF superficie fondiaria

Slp superficie lorda di pavimento

Sv superficie di vendita

Su ciascun lotto urbanistico di riferimento è attivabile, nelle quantità massime previste, esclusivamente una delle seguenti funzioni:

Ambito D6 - sottozona funzionale: Funzioni Artigianali F.1.2

- Industriale ed artigianale

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
f) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

Ambito D6 - sottozona funzionale: Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

- Commerciale al dettaglio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,75 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp
g) Parcheggio di relazione per medie strutture di vendita	Pr	1,5 mq/ mq Sv

Ambito D6 - sottozona funzionale: Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere F.3.1

- Turistico-ricettiva

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,50
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,75 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m

d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp
g) Parcheggio aggiuntivo	Pr	40 mq/100 mq Sul

Ambito D6 - sottozona funzionale: Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4

- Direzionale di servizio

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	H	12,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp

Ambito D6 - sottozona funzionale: Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8, F.4.9

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,65 mq/mq
c) Altezza massima	H	12,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	40 mq/100 mq Slp
f) Dotazione verde pubblico	Vp	40 mq/100 mq Slp

Ambito D6 - sottozona funzionale: Depositi e logistica F.5.2

- Commerciale all'ingrosso e depositi

a) Rapporto di copertura fondiario	Rc	0,60
b) Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	0,60 mq/mq
c) Altezza massima	H	10,00 m
d) Rapporto di occupazione sottosuolo	Ros	0,70
e) Dotazione parcheggio pubblico	Pp	0,05 mq SF
f) Dotazione verde pubblico	Vp	0,05 mq SF

8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E FUNZIONI AMMESSE

- Industriale ed artigianale

Funzione		Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	<p>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> m) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; n) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile; o) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

- **Commerciale al dettaglio**

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

- **Turistico-ricettiva**

	Funzione	Usi compatibili
F.3.1	Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Alberghi, hotel, motel e villaggi albergo e residenze speciali per studenti, compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sale convegni, spazi comuni funzionalmente connessi con l'attività principale.

- **Direzionale di servizio**

	Funzione	Usi compatibili
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali. Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.
F.4.7		Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

- **Commerciale all'ingrosso e depositi**

	Funzione	Usi compatibili
F.5.2	Depositi e logistica indoor	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: c) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; d) gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.

Le destinazioni commerciali comportano la necessità di adeguamento delle dotazioni a parcheggio secondo i disposti della disciplina attuativa di urbanistica commerciale.

9. VALUTAZIONE DI PERICOLOSITA' (è richiesta una nuova valutazione)

9.1 - Caratteristiche geologico tecniche dell'area:

I terreni sono caratterizzati generalmente.....

9.2 - Pericolosità Geologica: G.1. - **G.2** Pericolosità geologica da bassa a media.

9.3 - Pericolosità Idraulica: I.2 I.3. Pericolosità idraulica da media a elevata.

9.4 - Pericolosità Sismica: S.2 Pericolosità sismica locale media.

10. CONDIZIONI DI FATTIBILITA'

10.1 - Condizioni di Fattibilità Geologico-tecnica: F2 - F3 da Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto a Fattibilità condizionata.

10.2 - Condizioni di Fattibilità Idraulica: F2 - F3 da Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto a Fattibilità condizionata.

10.3 - Condizioni di Fattibilità Sismica: F2 Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto.

11. CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE DERIVANTI DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il PUA dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le disposizioni della legge regionale 10/2010 e ss.mm.ii., Titolo I Capo III; nell'ambito di tali procedimenti saranno effettuate le verifiche di cui all'art.5 ter delle Nta del RU – Attività di valutazione.

12. MODALITA' ATTUATIVE

L'intervento di trasformazione è soggetto alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, che preveda la realizzazione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione funzionali ad esso, comprese entro il perimetro dell'area soggetta a Piano Attuativo nonché del raccordo con le urbanizzazioni esistenti.

E' consentita la realizzazione del Piano attuativo tramite stralci funzionali, anche attraverso l'individuazione di Unità Minime di Intervento che preveda la realizzazione di parti (comprehensive della quota parte di urbanizzazioni e standards urbanistici) autonomamente funzionali.

Nelle more di approvazione del PUA, nelle aree da cedere all'amministrazione comunale, non è ammessa alcuna trasformazione.

Al di fuori di dette aree restano consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione degli immobili esistenti e al normale mantenimento delle funzioni delle attività già insediate.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente (D. Lgs 152/2006), sono comunque ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

13. SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO

La minima unità di intervento sarà quella determinata dallo stralcio funzionale o Unità minima d'intervento, definita in sede di redazione del Piano attuativo.

